



## Byrådssak /19

## Saksframstilling

Vår referanse: 2018/45145-6

### Etablering av Stiftelsen Bergen Kjøtt

#### Hva saken gjelder:

Bergen Kjøtt er et viktig kulturbygg for svært mange kunstnere og kulturarbeidere i Bergen. Rundt 350 personer har i dag sin arbeidsplass i bygget i tilrettelagte øvingsrom, verksteder og studios. Huset er bygget opp rundt profesjonelle kunstneres og musikerens behov og ønsker, og er en unik arena for både produksjon og formidling – de viktigste kulturpolitiske virkemidlene for en god utvikling av kulturbyen. Uten hus til å produsere i, reduseres kunst og kulturlivets ambisjoner, utviklingsmuligheter og evne til å være nyskapende.

Utenforliggende hendelser har skapt problemer for driften av Bergen Kjøtt og som kan skape usikkerhet rundt fremtiden til huset og miljøet som holder til der. Bergen Kjøtt drives i dag av Bergen Contemporary Art Project (BCAP) som med et stort personlig engasjement og betydelige investeringer, over flere år har etablert og utviklet Bergen Kjøtt-miljøet. Forholdet mellom BCAP og huseier, Skutevikstorget 1 AS, har siden uenighetene som ble avsluttet i 2017 normalisert seg, noe som har brakt ro rundt Bergen Kjøtt-miljøet og bidratt til at miljøet har utviklet seg videre. Merutgifter knyttet til rettsakene har medført økonomiske tap for BCAP og er hovedårsaken til at selskapet i dag sliter økonomisk.

BCAP mottar for 2019 kr 668 885 i driftstilskudd over egen linje i bybudsjettet.

Bergen Kjøtt-modellen er basert på at leietakerne leier lokaler med et moderat leieprisnivå og innreder og fyller disse med eget utstyr. Dette tillater at kunstnere og kulturbedrifter med et begrenset inntjeningsgrunnlag har råd til å være der, og gir rom for at leietakerne kan utforme produksjonslokalene slik det passer dem og deres virke best. En økning i leiepriser til et nivå som kan bidra til å bedre BCAPs økonomiske situasjon vil ikke være mulig. Man risikerer da å utestenge mangfoldet av aktører som ikke vil ha økonomi til å leie, og med dette risikere å ødelegge det unike miljøet på huset.

Høsten 2018 ble byrådet oppmerksom på at det forelå en mulighet for å samle leie- og eierinteresse knyttet til bygget på Bergen Kjøtt, på én hånd, for å forebygge eventuelle nye motsetninger mellom leie og eierinteresse. Byrådet ønsker å bidra til opprettelsen av en stiftelse som overtar eierskapet til bygget, og for driften av Bergen Kjøtt. Grunnlaget for en slik løsning er tilrettelagt for av investor Espen Galtung Døsvig (EGD) og BCAPs representanter, sammen med representanter for kommunen. EGD har sagt seg villig til å investere i denne saken gjennom praktiske og økonomiske bidrag til stiftelsen, dersom denne blir etablert.

#### Bergen Kjøtt:

Stiftelsen vil eie eiendommen (Skutevikstorget 1) og de løpende leieinntekter som kommer fra byggets brukere. Dermed sikres eierinteressene på en og samme hånd. Total kjøpesum for eiendommen er 23,5 mill. (eks. dokumentavgift) basert på avtale inngått mellom dagens

eier og stiftelsen som er under etablering. I avtalen er det tatt forbehold om bystyrets endelige godkjenning.

En byggeteknisk vurdering av eiendommen er gjort av Kiro Eiendomsforvaltning. Gjennomgangen av bygget baserer seg på det som er observert under befaringer og som ved visuell kontroll kan vurderes. Gjennomgangen avdekket følgende:

- Diverse manglende vedlikehold på fasaden (puss, overflatebehandling, manglende beslag) og som blant annet gjør at vann trenger inn i fasaden.
- Setningsskader og sprekker i yttervegger på flere steder.
- Taket bør retekkes på 5-10 års tidshorisont.
- Drenering og isolasjon på utsiden av grunnmur mot «nytt lager» og trappehus mot sør må utbedres.
- Det bør påregnes utskiftning av vare- og personheisen.
- Utvendig areal på eiendommen bør ryddes og utbedres.
- Bunnledning (VVS-anlegg) må gjennomgås med kamera og rapport.
- Deler av 1. etasje samt 2., 3. og 4. etasje mangler mekanisk ventilasjon.
- Internkontroll elektro er manglende og diverse utbedringer på bør gjøres.
- Brannikkerheten bør utbedres blant annet brannisolering av rørgjennomføringer og ventilasjonskanaler gjennom brannskiller.
- Det bør utvikles et nytt brannkonsept for hele bygget.
- Det må fremskaffes et minimumsnivå av FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) for tekniske installasjoner og bygningsdeler.

Bygget er ikke omfattet av kommunale pålegg og bruken er i samsvar med regulering og tillatelser fra Bergen kommune.

Overføringen av BCAPs fremleievirksomhet (leieinntektene) til stiftelsen vil inngå i et totaloppgjør med BCAP, som i sin helhet vil bli benyttet til å restrukturere BCAPs gjeldssituasjon med tanke på en sunn og videre drift og som en av flere leietakere på Bergen Kjøtt. Vederlaget er fremforhandlet til kr 6 mill. BCAPs hovedkreditorer har vært avgjørende for å sikre BCAP og dermed også Bergen Kjøtt, og har gitt tilsagn om å redusere sine tilgodehavender med om lag 50 % som et bidrag til å sikre miljøet på Bergen Kjøtt.

Det samlede vederlaget for eiendommen og fremleievirksomheten er dermed rundt kr 30 mill. Dette foreslåes finansiert av Bergen kommune ved at kr 9 mill. settes av til stiftelseskapital og de resterende kr 21 mill. tas opp som lån av stiftelsen mot pant i eiendommen. DNB har indikert vilje til å yte dette pantelånet.

#### **Stiftelsen:**

Et utkast til stiftelsesvedtekter og stiftelsesdokument er vedlagt saken. Her nevnes noen hovedtrekk fra disse dokumentene og fra stiftelsesloven.

Stiftelsen får navn Stiftelsen Bergen Kjøtt. Vedtektene skal sikre Bergen Kjøtt som en ikke-næringsdrivende stiftelse med formål å tilrettelegge for drift av et flerbruksbygg for kunst og kultur på Skutevikstorget 1.

I henhold til Stiftelsesloven §3 så vil stiftelsen eie og drive seg selv. Bergen kommune får ingen eierrettigheter ved å bidra med stiftelseskapital. En stiftelse er underlagt stiftelsestilsynets myndighet og kommunen kan dermed føre tilsyn med stiftelsen og at denne drives forsvarlig.

Bergen kommune vil i etableringen av stiftelsen oppnevne styreleder. Videre bør kommunen sitte med et medlem i representantskapet til stiftelsens styre.

Vedtektenes § 13 legger føringer for hva som skjer med stiftelseskapitalen i et scenario hvor miljøet på Bergen Kjøtt skulle bryte opp og driften på Bergen Kjøtt ikke lenger er forenelig med stiftelsens formål. I et slikt scenario vil stiftelseskapitalen etter vedtektene tilbakeføres til kommunen og kan f.eks. benyttes til andre kulturformål.

#### **Drift:**

Per i dag er det BCAP, som eneleietaker i bygget, som ivaretar driftsansvaret på bygget. Stiftelsens økonomi må ta høyde for fremtidige drift- og vedlikeholdskostnader, og særlig med tanke på de utbedringer som er fremhevet gjennom due diligence. Stiftelsen, ikke Bergen kommune, vil ha ansvar for å ivareta vedlikeholdet av bygget, samt investeringer knyttet til utbedringer/rehabilitering.

Bergen Kjøtt vil under stiftelsen drives etter samme modell som i dag hvor de enkelte studioer leies som rålokaler til aktørene, som selv står for utstyr og innredning. Hvorvidt det blir ansatt en egen daglig leder underlagt stiftelsesstyret på Bergen Kjøtt beror på behov og økonomi, men er et ønske fra kommunens side.

Det kommunale driftstilskuddet BCAP mottar i dag, videreføres til stiftelsen. Det resterende dekkes av inntekter fra fremleiekontrakter. I tillegg har EGD sagt seg villig til å bidra med driftsmidler inn i stiftelsen, oppad til kr 1 mill. over de neste 3 år.

Kulturrådet har tidligere gitt betydelige tilskudd (om lag kr 3,3 mill.) til utbedringer i bygget basert på søknader fra BCAP under ordningen "Rom for Kunst". Alle midler fra denne ordningen har som formål å gå til fysiske bygg, og kommer dermed stiftelsen til gode som ny eier av bygget. Bergen kjøtt har for øvrig per i dag utestående rundt kr 800 000 i bevilget tilskudd fra Kulturrådet, hvor kr 660 000 av disse midlene gjelder Rom for Kunst-ordningen. Grunnet fordelingen av interessen knyttet bygget og eiendommen, og den usikkerhet denne fordelingen representerer med tanke på fremtidig utnyttelse av eiendommen, har BCAP ikke fått frigitt de innvilgede midler fra Kulturrådet i påvente av en avklaring. Det er forventet at midlene blir søkt videreført til stiftelsen Bergen Kjøtt, og frigitt etter at stiftelsen er opprettet. Dette er midler som inngår i bygget og som derfor vil forøke verdien for eier stiftelsen.

#### **Byrådets vurdering og anbefaling/konklusjon:**

Bergen Kjøtt er med sine 2000 m<sup>2</sup> og 30 studios, en fleksibel og prisgunstig arena for svært mange kulturaktører. Huset har vært sentral i utvikling av en by med høy grad av innholdsproduksjon, og hvor det skapes og produseres musikk og kunst av høy kvalitet. Det er avgjørende for kulturbyens fremtid og troverdighet at vi klarer å bevare huset og miljøet som har fått oppstå der.

Dersom Bergen kommune går aktivt inn i denne saken og tar initiativ til å opprette Stiftelsen Bergen Kjøtt så er det i all hovedsak en redningsaksjon for det unike miljøet på huset. Samtidig er det et bidrag til den kampen som har blitt kjempet gjennom flere år, for å bevare huset, og til BCAPs eiere som har gjort betydelige investeringer i saken. Det er viktig å understreke at denne saken legger på ingen måte premisser for fremtidig lignende saker. Denne saken legger til grunn et kulturfaglig hensyn og til hva som er det beste for byen.

Velger bystyret at Bergen kommune ikke skal tre aktivt inn i denne saken forventes BCAP å fortsatt slite med et lite bærekraftig regnskap, og som i mange år vil vise store underskudd. Dette vil igjen føre til en stor usikkerhet med tanke på driften, for BCAP, for alle leietakerne på huset, og for det verdifulle miljøet. Gjelden som BCAP har opparbeidet seg er det pr i dag ikke mulig å inndekke gjennom å øke leiepriser dersom man ønsker å bevare en prisgunstig og attraktiv produksjonsarena for et mangfold av kunstnere og kulturbedrifter. Med dette faller grunnlaget for drift av Bergen Kjøtt bort.

Byrådet mener at opprettelse av Stiftelsen Bergen Kjøtt er det mest hensiktsmessige tiltaket for å løse denne saken.

**Begrunnelse for framleggelse til bystyret:**

Jf. «Oppgaver for Bergen bystyre 2015-2019», sist endret i Bergen bystyre 21.9.16 sak 236-16, avsnitt «Andre oppgaver som bystyret skal behandle» og pkt. 4.2 «Politiske enkeltsaker»: «Enkeltsaker som innebærer prinsipielle politiske avveininger og/eller avviker fra vedtatte planer innenfor alle områder som er delegert».

**Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:**

1. Stiftelsen Bergen Kjøtt opprettes for å sikre Bergen Kjøtt til kunst- og kulturformål.
2. Bergen kommune går inn med en stiftelseskapital til Stiftelsen Bergen Kjøtt på 9,0 mill. Tilskuddet føres over driftsbudsjett/-regnskap og inndeckes ved bruk av disposisjonsfond, og byrådet får fullmakt til detaljerte budsjettjusteringer.
3. Bystyret godkjenner stiftelsens vedtekter vedlagt saken.
4. Byrådet får ansvar for å etablere et representantskap for stiftelsen som igjen utnevner stiftelsens styre.

Dato: 7. februar 2019

Harald Schjelderup  
Byrådsleder

Julie Andersland  
Byråd for klima, kultur og næring

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Vedlegg:**

Vedtekter Stiftelsen Bergen Kjøtt  
Stiftelsesdokument  
Teknisk due diligence - Bergen Kjøtt, rev. 2